



## **Determinazione n. 250 del 04/03/2024**

**OGGETTO:** COMUNE DI PESARO - PROVVEDIMENTO FINALE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS - ART. 12 D.LGS. 152/2006 E S.M.I. - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE E AMPLIAMENTO (AI SENSI DELLA L.R. 22/2009) DELLA STRUTTURA RICETTIVA "HOTEL RIVAZZURRA", PER LA REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA TURISTICA ALBERGHIERA, SITA IN V.LE TRIESTE N. 93.

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 3 - AMMINISTRATIVO - AMBIENTE - TRASPORTO PRIVATO -  
URBANISTICA - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
PACCHIAROTTI ANDREA**

**VISTO** il D.Lgs. 152/2006, concernente le norme in materia ambientale e nella parte seconda recante le disposizioni relative alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica;

**VISTA** la L.R. n. 6 del 12 giugno 2007, Capo II, concernente la disciplina della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, così come modificata dall'art. 34 della L.R. n. 19/2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio";

**VISTA** la D.G.R. n.1647 del 23/12/2019, con la quale sono state approvate le nuove linee guida regionali per la valutazione ambientale strategica, che hanno revocato le precedenti, di cui alla D.G.R. 1813/2010;

**VISTO** il Documento di indirizzo per la VAS, emanato dalla Regione Marche con Decreto n. 13 del 17 gennaio 2019;

**VISTO** l'art. 5 del D.P.R. n. 357/1997, concernente la Valutazione di incidenza;

**VISTE** le linee guida regionali per la Valutazione di incidenza, approvate con D.G.R. n. 1661/2020 e s.m.i.;

**VISTA** la L.R. n. 19 del 30 novembre 2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio" ed in particolare l'art. 5, concernente lo sviluppo sostenibile e le procedure di valutazione ambientale degli strumenti di pianificazione;

**VISTA** la D.G.R. n. 87 del 29 gennaio 2024 con la quale sono state approvate le modalità di verifica del possesso dei requisiti di cui al comma 5 dell'art. 5 della L.R. 19/2023 per l'individuazione all'interno dei Comuni delle autorità competenti per la VAS degli strumenti di pianificazione comunale;

## Determinazione n. 250 del 04/03/2024

**VISTA** la L.R. n. 34 del 5 agosto 1992, concernente le norme in materia urbanistica, paesaggistica e di assetto del territorio, per le parti ancora vigenti in regime transitorio, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 19/2023;

**VISTA** l'istanza presentata dal Comune di Pesaro in qualità di autorità procedente, acquisita al protocollo di questa Amministrazione Provinciale con n. 26 del 02/01/2024, per la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all'art. 12 del D.Lgs. 152/06, inerente il "Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la demolizione con ricostruzione e ampliamento (ai sensi della L.R. 22/2009) della struttura ricettiva "Hotel Rivazzurra", per la realizzazione di una residenza turistica alberghiera, sita in V.le Trieste n. 93";

**ACCERTATA** la competenza in materia di VAS in capo alla scrivente Provincia, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 della L.R. n. 19/2023;

**VISTO** il parere istruttorio prot. n. 8493 del 01/03/2024, a firma del responsabile del procedimento Dott.ssa Roberta Catucci e della titolare di Elevata Qualificazione 3.6 Arch. Marzia Di Fazio, e che si allega come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione;

**RITENUTO** di condividere integralmente il suddetto parere istruttorio;

**EVIDENZIATO** che il sottoscritto non si trova in situazioni di conflitto di interesse anche potenziale nei confronti dei destinatari del presente atto, così come previsto dall'art. 6-bis della L. 241/1990;

**ACCERTATO** che la titolare di Elevata Qualificazione 3.6 Arch. Marzia Di Fazio e la responsabile del procedimento Dott.ssa Roberta Catucci, non si trovano in situazioni di conflitto di interesse anche potenziale nei confronti dei destinatari del presente atto, ai sensi dell'art. 6-bis della L. 241/1990, così come dichiarato nel parere istruttorio allegato alla presente determinazione;

**VISTO** l'art. 19 della L.R. n. 06/07;

**VISTO** l'art. 6 della legge n. 241/90;

**VISTO** il D.Lgs. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", ed in particolare:

- l'articolo 107 concernente le funzioni e le responsabilità dei Dirigenti;
- l'articolo 147 bis in ordine al controllo preventivo di regolarità amministrativa;

**VISTO** l'allegato parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica di cui all'art. 147 bis, comma 1 del D.Lgs. 267/2000, come introdotto dall'art. 3 comma 1 del Decreto Legge 10.10.2012, n. 174, espresso dalla Titolare di E.Q. 3.6 Arch. Marzia Di Fazio;

**DATO ATTO CHE** dal presente atto non derivano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e, pertanto, non è dovuto il parere di regolarità contabile preventivo ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267.

## D E T E R M I N A

**1) DI ESCLUDERE DALLA PROCEDURA DI VAS**, ai sensi dell'art. 12 co.4 del D.Lgs. n. 152/06, il Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la demolizione con ricostruzione e ampliamento (ai sensi della L.R. 22/2009) della struttura ricettiva "Hotel Rivazzurra", per la realizzazione di una residenza turistica alberghiera, sita in V.le Trieste n. 93 del Comune di PESARO, per le motivazioni espresse nel parere istruttorio prot. n. 8493 del 01/03/2024, allegato come parte integrante e sostanziale alla presente determinazione;

**2) DI EVIDENZIARE** che:

## Determinazione n. 250 del 04/03/2024

- a) nelle delibere di adozione/approvazione del piano si dovrà dare atto dell'esito di tale procedimento;
- b) qualora in sede di adozione del piano in oggetto venissero introdotte eventuali modifiche, il Servizio scrivente, nell'ambito delle competenze previste dalla L.R. 34/92, ai sensi delle norme transitorie dalla L.R. 19/2023, si riserva di valutare la conformità delle variazioni apportate rispetto all'esito della presente verifica di assoggettabilità in forma semplificata.
- 3) **DI DARE MANDATO agli uffici di inviare** la presente determinazione al Comune di PESARO;
- 4) **DI PROVVEDERE** alla pubblicazione in forma integrale del presente Provvedimento Dirigenziale all'Albo Pretorio on-line dell'Ente e di riportarlo altresì, quanto all'oggetto, nell'elenco dei provvedimenti Dirigenziali pubblicati nella sezione "Amministrazione Trasparente" dell'Ente, secondo quanto previsto dall'art. 23 del Decreto Legislativo 14 Marzo 2013 n. 33;
- 5) **DI PROVVEDERE**, altresì, alla pubblicazione integrale della presente determinazione nella sezione VAS della pagina web dell'Ente, come previsto dal comma 5 dell'art. 12 del D.Lgs 152/06;
- 6) **DI RAPPRESENTARE** che il presente provvedimento non sostituisce in alcun modo ulteriori pareri od atti di assenso comunque denominati di competenza di questa o altre Amministrazioni, facendo salvi eventuali diritti di terzi;
- 7) **DI DARE ATTO**, altresì, che il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 5, 1° comma, della legge 241/90 è la Dott.ssa Roberta Catucci, funzionario tecnico del Servizio 3 – Ufficio 3.6.1, e che la documentazione concemente la presente fattispecie può essere visionata presso lo scrivente Servizio;
- 8) **DI RAPPRESENTARE**, ai sensi dell'art. 3, comma 4 della L. 241/1990, che avverso il presente atto è possibile, ai sensi dell'art. 29 del Codice del processo amministrativo di cui al D.Lgs. n. 104/2010, proporre, innanzi al TAR Marche, nel termine di decadenza di sessanta giorni, azione di annullamento per violazione di legge, incompetenza ed eccesso di potere; contro il medesimo atto è ammessa altresì, entro centoventi giorni, la presentazione del ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199/1971.

**Il Dirigente**  
**PACCHIAROTTI ANDREA**  
sottoscritto con firma digitale

mdf/rc\_file:\\PSSIVFS9\Zone\Uzone\URBA\01-6-97\141URBA\1421VAS\24vas\24PD10105.doc

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

**OGGETTO: COMUNE DI PESARO - PROVVEDIMENTO FINALE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS - ART. 12 D.LGS. 152/2006 E S.M.I. - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE E AMPLIAMENTO (AI SENSI DELLA L.R. 22/2009) DELLA STRUTTURA RICETTIVA "HOTEL RIVAZZURRA", PER LA REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA TURISTICA ALBERGHIERA, SITA IN V.LE TRIESTE N. 93.**

**PROPOSTA DI DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE: 936 / 2024**

=====

Ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1 del D. Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di determinazione, attestando la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa

Pesaro, li 04/03/2024

La Titolare di E.Q. 3.6  
**Arch. Marzia Di Fazio**

sottoscritto con firma elettronica

Dichiarazione da sottoscrivere in caso di rilascio di copia cartacea

*Il sottoscritto.....in qualità di. funzionario/P.O./Dirigente della Provincia di Pesaro e Urbino ATTESTA, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23 del D.Lgs. 82/2005, che la presente copia cartacea è conforme all'originale della determinazione n..... del .....firmata digitalmente comprensiva di n..... allegati, e consta di n.....pagine complessive, documenti tutti conservati presso questo Ente ai sensi di legge. Si rilascia per gli usi consentiti dalla legge*

Pesaro, \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

TIMBRO

Firma \_\_\_\_\_

--



Pesaro, 01/03/2024

Class. 009-7 F.3/2024  
Cod. Proc. VS24PD101

**OGGETTO: COMUNE DI PESARO - PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS - ART. 12 D.LGS. 152/2006 - PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE E AMPLIAMENTO (AI SENSI DELLA L.R. 22/2009) DELLA STRUTTURA RICETTIVA "HOTEL RIVAZZURRA", PER LA REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA TURISTICA ALBERGHIERA, SITA IN V.LE TRIESTE N. 93.**

## PARERE ISTRUTTORIO

### 1. PREMESSA

#### 1.1 Ambito di applicazione:

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) si applica ai piani ed ai programmi, nonché alle loro modifiche, che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.

L'articolo 6 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, commi 1 e 2, definisce l'ambito di applicazione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS), come di seguito riportato:

*"1. La valutazione ambientale strategica riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale.*

*2. Fatto salvo quanto disposto al comma 3, viene effettuata una valutazione per tutti i piani e i programmi:*

- a) che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, III e IV del presente decreto";*
- b) per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica 8 settembre 1997, n. 357 e successive modificazioni".*

Il comma 3 del richiamato art. 6 del D.Lgs. 152/06 stabilisce che per i suddetti piani e programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale o che sono sottoposti a modifiche minori, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 (Verifica di assoggettabilità), tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento.

Pagina 1 di 6



Il comma 3-bis del citato art. 6 stabilisce, inoltre, che tutti i piani e i programmi diversi da quelli suddetti, che definiscono il quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti, sono anch'essi da sottoporre a preventiva verifica di assoggettabilità da parte dell'autorità competente, secondo le disposizioni dell'articolo 12.

Il piano in esame rientra nei casi da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS, di cui al citato comma 3-bis.

### **1.2 Competenze:**

In base a quanto stabilito dall'art. 19 della L.R. n. 6/2007, così come modificato dall'art. 34, comma 4, della L.R. n. 19 del 30 novembre 2023 "Norme della pianificazione per il governo del territorio", l'autorità competente per il procedimento in oggetto risulta in capo alla scrivente la Provincia di Pesaro e Urbino, rappresentata dallo scrivente Servizio 3 *Amministrativo - Ambiente - Trasporto privato - Urbanistica - Pianificazione Territoriale*, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 della citata L.R. 19/2023, in quanto il Comune di Pesaro ha espressamente comunicato, con nota prot. 15099 del 06/02/2024, acquisita agli atti con prot. n. 4461 del 06/02/2024, di non possedere i requisiti per assumere la competenza VAS sugli strumenti di pianificazione comunale, stabiliti con D.G.R. n. 87 del 29/01/2024.

### **1.3 Avvio del procedimento:**

Il Comune di Pesaro in qualità di autorità procedente, con nota prot. 158224 del 29/12/2023, recante timbro di posta in arrivo del 29/12/2023, acquisita agli atti con prot. 26 del 02/01/2024, ha trasmesso a questa Amministrazione Provinciale, quale autorità competente, la richiesta per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/06, in merito al "piano particolareggiato di iniziativa privata per la demolizione con ricostruzione e ampliamento (ai sensi della L.R. 22/2009) della struttura ricettiva "Hotel Rivazzurra", per la realizzazione di una Residenza Turistica Alberghiera, sita in V.le Trieste n. 93", con richiesta di acquisire i pareri dei soggetti competenti in materia ambientale (SCA) nell'ambito della medesima conferenza di servizi indetta dal Comune per l'acquisizione di tutti i pareri di legge preordinati all'adozione del piano.

La documentazione acquisita con l'istanza in oggetto è la seguente:

- 1) A1 Stato Attuale – Planimetrie e Sezione
- 2) A2 Stato Attuale – Prospetti
- 3) A3 Verifica dei Volumi di SA e SP ai sensi della L.R. 22/2009, "Piano Casa"
- 4) A4 Stato di Progetto – Planimetrie
- 5) A5 Stato di Progetto – Prospetti e Sezioni
- 6) A6 Sagoma di massimo ingombro
- 7) A7 Reti tecnologiche
- 8) R1 Relazione Tecnica illustrativa
- 9) R2 Documentazione fotografica
- 10) R3 Norme Tecniche di Attuazione



- 11) R4 Relazione geologica
- 12) R5 Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a V.A.S.
- 13) R6 Relazione Verifica Compatibilità Idraulica
- 14) R7 Relazione / Dichiarazione di Invarianza Idraulica
- 15) R8 Relazione di valutazione previsionale del clima acustico
- 16) R9 Schema di atto unilaterale d'obbligo per vincolo di
- 17) destinazione ventennale
- 18) Relazione generale urbanistica
- 19) Estratto PRG vigente
- 20) Scheda di Sintesi VAS

A seguito dell'entrata in vigore della legge regionale n. 19 del 30 novembre 2023 "*Norme della pianificazione per il governo del territorio*", dal 1° gennaio 2024, lo scrivente Servizio con motivata comunicazione prot. n. 3003 del 26/01/2024, ha interrotto il procedimento in oggetto per effetto dell'art. 5, comma 5, della legge regionale, ossia della decadenza del titolo ad esercitare in via transitoria e surrogatoria le competenze in materia di VAS sugli strumenti di pianificazione comunale e loro varianti, nelle more della definizione da parte della Regione delle modalità di verifica del possesso dei requisiti comunali, ai sensi del comma 7 dello stesso articolo 5.

Con successiva DGR n. 87 del 29/01/2024 la Regione Marche ha disciplinato le modalità di verifica dei suddetti requisiti, a seguito della quale il Comune di Pesaro ha tempestivamente comunicato, con nota 15099 del 06/02/2024, acquisita agli atti con prot. 4461 del 06/02/2024, la mancanza dei requisiti per assumere la competenza VAS in capo all'Ente.

Concretato il presupposto per assumere, in capo alla scrivente Provincia, la competenza in materia di VAS, ai sensi del comma 6 dell'art. 5 della L.R. n. 19/2023, questo Servizio, con nota prot. 5746 del 14/02/2024, ha comunicato l'avvio del procedimento in oggetto.

## **2. PARERI DEI SOGGETTI COMPETENTI IN MATERIA AMBIENTALE (SCA)**

I soggetti competenti in materia ambientale (SCA), così come definiti all'art. 5 del D.lgs 152/06, sono "le pubbliche amministrazioni e gli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessate agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione dei piani o programmi".

In base a quanto previsto dall'art. 12 comma 2 del D.lgs. 152/06, gli SCA coinvolti nel procedimento in oggetto, individuati dall'Autorità procedente in accordo con lo scrivente Servizio, sono rappresentati dai seguenti enti:



- Regione Marche - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del Territorio - Settore Genio Civile Marche Nord - Sede di Pesaro;
- A.S.T. - Pesaro e Urbino;
- Marche Multiservizi S.p.A..

I pareri degli SCA sono stati acquisiti nell'ambito della Conferenza di Servizi decisoria svoltasi in data 30/01/2024, indetta dal Comune di Pesaro con prot. 58 del 02/01/2024, in accordo con la scrivente A.P, e conclusasi con Determinazione n. 196 del 06/02/2024, acquisita agli atti di questa A.P. con prot. 4940 del 08/02/2024, **allegata come parte integrante e sostanziale alla presente relazione.**

### 3. DESCRIZIONE TECNICA DEL PIANO

Il piano in oggetto prevede un intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento di un singolo edificio, l'Hotel Rivazzurra", secondo i parametri consentiti dalla L.R. 22/2009 (Piano casa) abrogata dalla L.R. 19/2023 ma ancora vigente in regime transitorio, ai sensi del comma 33 dell'art. 33 della legge regionale. L'ampliamento ammissibile dalle norme vigenti è di 1.728,43 mc, mentre quello previsto con il progetto è leggermente inferiore (mc 1.715,75 mc).

Tale incremento volumetrico, essendo assentito dalle norme vigenti, è da considerarsi conforme al PRG. L'intervento, come accennato sopra, interessa la struttura ricettiva denominata "Hotel Rivazzurra", è situata nel lungomare di viale Trieste al civico n.93 (censita al Foglio 28, mapp. 370, sub.1 e 2 del N.C.E.U. del Comune di Pesaro), all'interno di un ambito a forte vocazione turistica.

L'area di intervento ha una superficie fondiaria di 772 mq ed è classificato dal PRG vigente nel modo seguente: *Progetto Norma PN 4.3 "Spiaggia di levante" - U.M.I. 4.3.3 - Zona [B] - Sub Sistema [L2] "Luoghi centrali a scala urbana" - Destinazione d'uso [Trh] "Alberghi, residenze turistico alberghiere, ostelli, country houses, ecc..." - indice edificatorio corrispondente alle quantità esistenti [B3.0]*

Attualmente l'albergo risulta ancora in attività ed ha una classificazione a tre stelle. Il fabbricato, di forma rettangolare, si sviluppa per sei piani fuori terra; la copertura è piana. La distribuzione planimetrica degli ambienti è la seguente: l'accesso al piano rialzato avviene mediante una scala esterna da Viale Trieste, da cui si accede alla hall sulla quale affaccia la sala da pranzo. Completano il Piano rialzato quattro camere con bagno e un office. La distribuzione ai piani avviene attraverso una scala ed un ascensore posti in posizione baricentrica. Al piano inferiore sono presenti alcuni locali di servizio ed una unità immobiliare a servizio del custode/gestore. I piani secondo, terzo e quarto sono dedicati alle camere, 11 per piano, ognuna con bagno privato. Il piano quinto, dimensionalmente più limitato dei piani inferiori, è costituito da 5 camere ed uno spazio soggiorno; l'ultimo livello è costituito da un'ampia terrazza. Completa la proprietà uno scoperto che circonda il fabbricato sul quale, nella parte retrostante, insiste un manufatto ad uso garage.

Il tutto in pessimo stato di conservazione.





La proposta di piano particolareggiato, di iniziativa privata, prevede la realizzazione di una Residenza Turistica Alberghiera (RTA) ammessa dal vigente PRG.

La proposta progettuale prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione turistica che, nel rispetto delle distanze preesistenti dai confini, si sviluppa su otto livelli fuori terra oltre ad un piano interrato, così distribuiti:

- piano interrato: il progetto prevede di realizzare un piano totalmente interrato da destinare ad autorimessa per gli ospiti della RTA con accesso/uscita tramite rampa carrabile con accesso da Viale Trieste;
- piano terra: è posizionato l'ingresso alla struttura ricettiva accessibile attraverso una rampa collocata su Viale Trieste; in questo livello sono previsti gli spazi comuni, la reception, dei servizi igienici, oltre alla scala e un ascensore in posizione baricentrica.
- piano dal primo al settimo: i livelli sono distribuiti in modo pressochè identico; per ogni livello sono previste n. 5 residenze turistiche, dotate di soggiorno, camera da letto e servizi;
- piano ottavo: di dimensioni planimetriche inferiori ai livelli sottostanti, sono state ipotizzate tre unità bilocali con servizi ed ampi terrazzi.

L'altezza massima del fabbricato verrà incrementata rispetto a quella attuale prendendo a riferimento l'altezza del fabbricato fronteggiante su Viale Trieste (Hotel Spiaggia): il numero di piani passa da 6 a 8 fuori terra, e l'altezza da 18,93 mt a 25,90 mt.

L'attuale volume del garage posto a confine sarà riproposto come deposito per le bici a servizio degli ospiti.

La sagoma attuale in pianta subirà lievi variazioni, nel rispetto delle distanze attuali dai confini, in conformità alla normativa vigente.

#### **4. VALUTAZIONE DI SIGNIFICATIVITA' DEGLI IMPATTI AMBIENTALI**

Come già descritto nel precedente paragrafo, la proposta di piano in esame riguarda un singolo fabbricato e consiste nella demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico, ai sensi della LR. 22/2009 e delle norme transitorie di cui all'art. 33, comma 33, della L.R. 19/2023. L'intervento prevede la modifica della destinazione d'uso attuale, ammessa dal vigente PRG, da Albergo e Residenza Turistica Alberghiera (RTA).

L'incremento volumetrico previsto con il piano del nuovo edificio ha una consistenza di 1.715,75 mc, di poco inferiore rispetto al massimo consentito dalla normativa (1.728,43 mc). La distribuzione volumetrica si svilupperà altimetricamente, innalzando il numero di piani da 6 a 8 fuori terra, passando dagli attuali 18,93 mt a 25,90 mt di altezza, rimanendo leggermente al di sotto dei 26,50 mt massimi realizzabili.

L'immobile non prospetta sull'arenile e si trova di fronte ad altri alberghi aventi più o meno la stessa altezza.

Per la valutazione degli impatti ambientali e del loro livello di significatività derivanti dalla previsione del piano in oggetto si è tenuto conto, in primo luogo, dei pareri espressi dai soggetti aventi competenze in materia ambientale (SCA), acquisiti nell'ambito della Conferenza di Servizi decisoria, convocata dall'Amm.ne Comunale, di cui alla Determina Dirigenziale n. 196 del 06/02/2024, allegata alla presente relazione.



Visti i pareri espressi si prende atto che nessuno degli SCA consultati ha evidenziato la necessità di richiedere l'assoggettamento a VAS del piano attuativo, ma hanno espresso raccomandazioni o prescrizioni da recepire nelle successive fasi di adozione e attuazione del piano medesimo, finalizzate anche a migliorarne la sostenibilità ambientale, senza in ogni caso rilevare particolari impatti significativi e negativi.

In conclusione, questo ufficio:

- tenuto conto dei pareri espressi dagli SCA, contenuti nella Determinazione comunale n. 196 del 06/02/2024, allegata come parte integrante e sostanziale alla presente relazione.
  - considerata la tipologia di piano, tra l'altro conforme al PRG, che riguarda un singolo lotto già edificato, posto all'interno di un contesto omogeneo e totalmente urbanizzato, in linea con il principio di sostenibilità del "costruire sul costruito", senza consumo di ulteriore suolo libero;
  - dato atto che la riqualificazione del tessuto edilizio esistente produrrà effetti positivi sia in termini di sicurezza e di efficientamento energetico e sia in termini di immagine e attrattività turistica della città;
- ritiene che l'attuazione del piano particolareggiato in oggetto, proposto dal Comune di PESARO, non determini impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale tali da richiederne l'assoggettamento a VAS.

## 5. CONCLUSIONI

**Per quanto sopra esposto questo ufficio propone di esprimere parere favorevole per l'esclusione del piano in oggetto dalla procedura di VAS di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. 152/06, fatti salvi i pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale SCA.**

*Il Responsabile del Procedimento e la titolare di Elevata Qualificazione 3.6 "Urbanistica - VAS" dichiarano, ciascuno per se stesso, di non trovarsi in situazioni di incompatibilità né di conflitto di interesse anche parziale, ai sensi dell'art. 6-bis della Legge n. 241/1990, nei confronti dei destinatari del presente atto.*

La Responsabile del procedimento  
Dott.ssa Roberta Catucci  
Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

Visto e condiviso  
dalla titolare di EQ 3.6  
Arch. Marzia Di Fazio  
Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

mdf/rc - file:\PSSIVFS9\Zone\Uzone\URBA\01-6-97\141URBA\1421VAS\24vas\24PD10104.doc



Servizio	Servizio Urbanistica e Tutela ambientale	
Determinazione n°	196	del 06/02/2024

documento n. 233

Oggetto:	<b>DETERMINAZIONE DI CONCLUSIONE POSITIVA DELLA CONFERENZA DI SERVIZI EX ART. 14 TER L. N. 241/1990 RELATIVA ALL'ADOZIONE DI "PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE E AMPLIAMENTO (AI SENSI DELLA LR. 22/2009) DELLA STRUTTURA RICETTIVA DENOMINATA "HOTEL RIVAZZURRA", PER LA REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA TURISTICA ALBERGHIERA, SITA IN PESARO, VIALE TRIESTE N 93", AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. N. 34/92 E S.M.I. #PROC.15/2023</b>
----------	---

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA AMBIENTALE

#### Premesso che:

l'Arch. Michele Della Chiara, in qualità di tecnico incaricato dal Sig. Filippetti Nardo, legale rappresentante della ditta Markus srl, in data 20.12.2023 prot. n. 154933, ha inoltrato istanza di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la demolizione con ricostruzione e ampliamento (ai sensi della LR. 22/2009) della struttura ricettiva denominata "Hotel Rivazzurra", per la realizzazione di una Residenza Turistica Alberghiera, sita in Pesaro, Viale Trieste n 93", ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 34/92 e s.m.i.;

il Servizio scrivente ha provveduto ad effettuare specifica istruttoria tecnica della documentazione costituente il Piano Particolareggiato in oggetto.

**Sottolineato che** il progetto prevede un intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento dell'edificio esistente secondo i parametri consentiti dalla L.R. 22/2009 che, complessivamente, non supera il 35% delle attuali volumetrie, come di seguito precisato: l'ampliamento ammissibile è di mc 1.728,43, quello previsto dal progetto mc 1.715,75.

**Visto** l'art. 9 della L.R. n. 22 del 08.10.2009 (Piano Casa), così come aggiornato dalla L.R. n. 4/2023, che stabilisce che le domande o gli strumenti urbanistici di iniziativa privata riguardante gli interventi di cui alla medesima legge debbano essere presentate entro il 31.12.2023 e comunque prima dell'entrata in vigore della legge regionale organica per il governo del territorio.

**Vista** la Legge Regionale n. 19 del 30.11.2023, entrata in vigore il 01.01.2024, ed in particolare l'art. 33 "Norme transitorie", il quale al comma 8 stabilisce che fino all'entrata in vigore dei PUG sono fatti salvi gli strumenti urbanistici generali vigenti, per l'attuazione dei quali continuano ad applicarsi le disposizioni di cui alla L.R. n. 34/1992, secondo le modalità e gli strumenti attuativi previsti e individuati dai medesimi.

**Precisato che** i Piani di Recupero o Piani Particolareggiati, come nel caso in oggetto, che riguardano interventi direttamente assentiti dalla legge, sono da considerarsi conformi agli strumenti urbanistici

Comune di Pesaro - Piazza del Popolo, 1 - 61121 Pesaro - Tel. 0721/387-111 - Codice Fiscale 00272430414 - c/c postale 13305610



generali comunali e per quanto riguarda gli aspetti procedurali trovano applicazione le disposizioni della L.R. 34/1992, con particolare riferimento al procedimento di approvazione secondo l'iter di cui all'art. 30.

**Rilevato che:**

il Responsabile del Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale del Comune di Pesaro, ai sensi dell'art. 14 e seguenti della Legge n. 241/1990 e s.m.i., con nota prot. 58 del 02.01.2024, ha indetto la Conferenza di Servizi in forma simultanea e modalità sincrona, per l'esame dell'istanza di ADOZIONE DI "PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE E AMPLIAMENTO (AI SENSI DELLA LR. 22/2009) DELLA STRUTTURA RICETTIVA DENOMINATA "HOTEL RIVAZZURRA", PER LA REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA TURISTICA ALBERGHIERA, SITA IN PESARO, VIALE TRIESTE N 93", AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. N. 34/92 E S.M.I.;

gli elaborati allegati all'indizione della Conferenza di Servizi sono quelli di seguito elencati:

<i>elaborato</i>	<i>documento digitale</i>
A1 Stato Attuale – Planimetrie e Sezione	A1 - SA_Piante e Sezione.pdf.p7m
A2 Stato Attuale – Prospetti	A2 - SA_Prospetti.pdf.p7m
A3 Verifica dei Volumi di SA e SP ai sensi della L.R. 22/2009, "Piano Casa"	A3 - Volumi Piano Casa.pdf.p7m
A4 Stato di Progetto – Planimetrie	A4 - SP_Piante.pdf.p7m
A5 Stato di Progetto – Prospetti e Sezioni	A5 - SP_Prospetti e Sezioni.pdf.p7m
A6 Sagoma di massimo ingombro	A6 - Sagoma massimo ingombro.pdf.p7m
A7 Reti tecnologiche	A7 - Reti tecnologiche.pdf.p7m
R1 Relazione Tecnica illustrativa	R1 - Relazione Tecnica.pdf.p7m
R2 Documentazione fotografica	R2 - Documentazione fotografica.pdf.p7m
R3 Norme Tecniche di Attuazione	R3 - Norme Tecniche di Attuazione.pdf.p7m
R4 Relazione geologica	R4 - Relazione Geologica.pdf.p7m
R5 Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a V.A.S.	R5 - Rapporto preliminare di Verifica di assoggettabilità a VAS.pdf.p7m
R6 Relazione Verifica Compatibilità Idraulica	R6 - Relazione Compatibilità Idraulica.pdf.p7m R6 - Verifica Compatibilità Idraulica.pdf.p7m
R7 Relazione / Dichiarazione di Invarianza Idraulica	R7 - Dichiarazione di Invarianza Idraulica.pdf.p7m
R8 Relazione di valutazione previsionale del clima acustico	R8 - Valutazione previsionale Clima Acustico.pdf.p7m
R9 Schema di atto unilaterale d'obbligo per vincolo di destinazione ventennale	R9 - Schema di atto unilaterale d'obbligo.pdf.p7m
Relazione generale urbanistica	RT PP_Rivazzurra.pdf.p7m
Estratto PRG vigente	PRG_VIG PP_Rivazzurra.pdf.p7m
Scheda di Sintesi VAS	SSINT_VAS PP_Rivazzurra.pdf.p7m

**Dato atto che:**

- il Piano Particolareggiato in oggetto rientra fra i piani da sottoporre a Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S., ai sensi delle linee guida della Regione Marche approvate con D.G.R. n. 1647/2019 e che i soggetti con competenze in materia ambientale presenti alla conferenza sono chiamati ad esprimersi anche in qualità di SCA per il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, come evidenziato nella lettera di indizione;



- stante quanto previsto dal comma 5 dell'art. 5 della L.R. n. 19/2023, entrata in vigore il 01.01.2024, ovvero che per gli strumenti di pianificazione comunale l'autorità competente ai fini Vas è individuata all'interno del Comune, purché in possesso dei seguenti requisiti: a) separazione rispetto all'autorità precedente; b) adeguato grado di autonomia; c) competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile;
- considerato che in assenza di strutture organizzative in possesso di tali requisiti, l'autorità competente per la Vas è individuata nella Provincia di riferimento, come previsto al comma 6 dello stesso articolo 5;
- visto che la modalità di verifica del possesso di tali requisiti deve essere disciplinata dalla Giunta regionale, come previsto al comma 7 dello stesso articolo;
- vista la nota della Provincia di Pesaro e Urbino, pervenuta al prot. n. 11212 del 29.01.2024, con cui la stessa comunica che non parteciperà alla conferenza di servizi decisoria, in quanto non assumerà atti e provvedimenti in materia di VAS fino a quando la Regione Marche non approverà definitivamente gli atti necessari per l'individuazione dell'autorità competente;

nelle more di definizione dell'autorità competente, nella conferenza di servizi si è proceduto ad acquisire i pareri degli SCA invitati, in quanto saranno fatti salvi al riavvio del procedimento da parte dell'autorità competente, quando individuata.

**Evidenziato che** in esito all'indizione della suddetta Conferenza di Servizi, nella seduta svoltasi in data 30.01.2024, sono stati acquisiti i pareri degli Enti partecipanti, interamente riportati negli allegati verbali e di cui si riportano le conclusioni nonché prescrizioni / indicazioni:

- **e-distribuzione:** Parere pervenuto al prot. n. 4120 del 12.01.2024:  
Nei siti oggetto di elettrificazione sono già presenti n.1 fornitura BT attiva da 45kw (Hotel Rivazzurra) e (...), che tenuto conto di questi dati di base riteniamo idonee per poter soddisfare la Vs. richiesta. Eventuali modifiche delle potenze richieste, comporteranno una nuova rivisitazione del progetto di elettrificazione, con la possibilità di realizzare nuove cabine elettriche di trasformazione o consegna. Nel caso in cui nell'area oggetto del recupero insistessero elettrodotti incompatibili con le costruzioni da realizzare, dovrà essere trasmessa una specifica richiesta di spostamento tenendo presente che, normalmente, i relativi oneri saranno a carico dei richiedenti.
- **Comune di Pesaro – U.O. Viabilità e Strade:** Parere pervenuto al prot. n. 9318 del 24.01.2024:  
Parere favorevole, per quanto di esclusiva competenza e fatti salvi i diritti di terzi a condizione che il cancello carrabile sia arretrato di almeno m 5,00, dal confine di proprietà, allo scopo di consentire la sosta di un veicolo in attesa di ingresso o sia dotato di sistema di apertura automatica con comando a distanza e dispositivo luminoso.  
Considerati i lavori per la demolizione e per gli allacci ai sottoservizi dovrà essere previsto il rifacimento del tappetino d'usura (spessore cm 5) del manto stradale prospiciente al fabbricato.  
Inoltre, ci riserviamo di valutare lo stato della pavimentazione in betonelle del marciapiede dopo la conclusione dei lavori. Al fine di tale valutazione, la Ditta richiedente dovrà produrre una documentazione fotografica prima e dopo l'esecuzione dei lavori in oggetto.  
Si specifica che ogni lavorazione da effettuarsi su suolo pubblico dovrà rispettare le seguenti condizioni:
  1. Prima dell'inizio dei lavori di cui all'oggetto e comunque per ogni eventuale operazione da eseguirsi su proprietà pubblica o in aderenza ad essa, la Ditta richiedente dovrà richiedere a questo Servizio (rif. 0721-1743859 f.marchetti@comune.pesaro.pu.it) l'autorizzazione alla manomissione stradale dove verranno indicate tutte le prescrizioni tecniche per il corretto ripristino dei luoghi e dove verrà stabilita la cauzione provvisoria svincolabile una volta verificata la corretta esecuzione dell'intervento;
  2. Al fine della valutazione delle opere da eseguire, prima della richiesta di autorizzazione alla manomissione stradale di cui al precedente punto 1., la Ditta richiedente dovrà presentare a questo



Servizio i tracciati e le relative sezioni degli interventi necessari;

3. Per qualsiasi altro intervento di modifica dello spazio pubblico (banchina, aiuole, tornelli, alberature, strada e marciapiedi), ferme restando le condizioni ai precedenti punti 1. e 2., la ditta dovrà realizzare idonee pendenze dei manufatti e delle pavimentazioni in modo da garantire il regolare deflusso delle acque piovane verso le caditoie di raccolta ed eventualmente crearne di nuove a proprie spese.

- **Regione Marche - Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del territorio - Settore Genio Civile Marche Nord:** Parere n. 4013/24, pervenuto al prot. n. 11627 del 30.01.2024, favorevole in ordine alla compatibilità del Piano Particolareggiato proposto con le condizioni geomorfologiche del territorio, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/01, compresi gli accertamenti previsti dal documento tecnico approvato con D.G.R. 53/2014, in relazione al combinato disposto dell'art. 31 e 33 comma 10 della L.R. Marche n. 19/2023, con le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- A supporto della progettazione esecutiva degli interventi strutturali andrà sviluppato uno studio geologico, geotecnico e sismico di dettaglio, basato su specifiche indagini geognostiche e geofisiche (sia di tipo attivo che passivo), da eseguire sull'area d'intervento, programmate in funzione del tipo di opera e/o intervento e della complessità del contesto geologico interessato, preferibilmente con prelievo di campioni indisturbati da sottoporre ad analisi laboratorio, rilevando il livello della falda acquifera, nel rispetto delle disposizioni recate dal D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni" e relativa Circolare n. 7 C.S. LL. PP. del 21/01/2019.

Si evidenzia al riguardo che la Relazione geologica prodotta in questa fase si è basata su dati relativi ad indagini e prove condotte su un'area posta a 250 m da lotto di intervento.

- Andrà quindi definito il modello geologico e geotecnico del terreno fino alle profondità influenzate, direttamente o indirettamente, dalla costruzione (volume significativo), in funzione delle indagini geognostiche da eseguire in sito, con elaborazione dei valori geotecnici caratteristici, mediante stima ragionata e cautelativa del valore del parametro per ogni stato limite considerato, come indicato dalle NTC 2018.

- In base alle risultanze delle nuove indagini, con particolare riferimento a quelle dedicate all'individuazione della tessitura dei terreni e alla resistenza ciclica, si ritiene necessario verificare con massima accuratezza il coefficiente di sicurezza alla liquefazione alle profondità interessate dalle opere previste in progetto, sia con metodi empirici che semplificati, in modo da esprimere il rischio di liquefazione in termini di fattore di sicurezza considerando il livello della falda a piano campagna.

- Andranno eseguite prove geofisiche in sito, sia di tipo attivo che passivo, cogliendo anche l'opportunità di effettuare prove geofisiche in foro, al fine di ottenere misurazioni delle velocità di propagazione delle onde in modo diretto. In ogni caso sarà necessario prendere in considerazione gli studi di microzonazione sismica di 2° livello del Comune di Pesaro, operando nel rispetto delle specifiche indicazioni contenute nelle N.T.A. di P.R.G., relativamente alle zone di attenzione per instabilità per fenomeni di liquefazione.

- Sulla scorta delle suddette indagini sarà elaborata la modellazione sismica dell'area di interesse per l'individuazione degli effetti di sito, la verifica dei fenomeni di amplificazione locale, la determinazione delle  $V_{seq}$  e della risposta sismica locale.

- Per il corretto dimensionamento delle strutture è raccomandabile una valutazione sui possibili effetti di doppia risonanza, considerata la risposta sismica del terreno (frequenza e periodo fondamentale) in relazione alle frequenze di risonanza della tipologia edilizia del fabbricato in progetto.

- Tenuto conto della presumibile stratigrafia in sito e della presenza della falda a quote piuttosto superficiali; si rende necessaria l'adozione di appropriate soluzioni progettuali, tecnologie ed accorgimenti tecnici, nel rispetto della normativa tecnica vigente, oltre all'attuazione di un efficace monitoraggio della zona, affinché durante le operazioni di scavo per la realizzazione del livello interrato siano sempre garantite adeguate condizioni di sicurezza in cantiere e la salvaguardia dell'area d'intervento e dell'ambito urbanizzato di possibile influenza delle lavorazioni, evitando danneggiamenti alle strutture ed infrastrutture limitrofe.

In particolare si prescrive:

1. Preventivamente alla esecuzione delle operazioni di sbancamento, verificata la consistenza dei



fabbricati adiacenti al cantiere, andranno realizzate opere di contenimento/sostegno definitive e/o provvisorie, calcolate e dimensionate nel rispetto delle NTC 2018, avendo cura di regimare le acque meteoriche per evitare il deflusso idrico dall'esterno in direzione degli scavi. Per l'esecuzione dei lavori si rimanda in ogni caso all'applicazione delle disposizioni dettate dalle norme sulla sicurezza di cui al D.Lgs 81/2008.

2. L'eventuale utilizzo del sistema wellpoint per l'abbassamento del livello della falda all'interno dell'area di escavazione, al fine di permettere l'esecuzione gli scavi, dovrà essere preventivamente oggetto di valutazione considerando i possibili effetti negativi sul limitrofo contesto urbanizzato.

3. In ogni caso durante il corso dei lavori sarà indispensabile eseguire un adeguato monitoraggio dell'area e zone contermini, da improntare a totale discrezione dei professionisti incaricati, ad esempio mediante posa di inclinometri, piezometri, cispaldi topografici ecc...

- Le fondazioni del nuovo fabbricato saranno adeguatamente immorsate all'interno di terreni competenti, la cui profondità sarà da investigare sull'intera area di sedime della futura costruzione, al fine di ridurre i cedimenti differenziali in considerazione degli elevati carichi di esercizio ipotizzabili per la struttura in progetto e della eterogeneità litologica areale e verticale che caratterizza i depositi alluvionali; restando comunque nella discrezionalità dell'Ingegnere calcolatore la scelta dei sistemi di fondazione e il loro corretto dimensionamento nell'ambito della progettazione esecutiva strutturale, in ottemperanza alla vigente normativa tecnica.

- Allo scopo di mantenere costanti nel tempo le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione è di primaria importanza dotare l'intera area di intervento di un efficiente sistema di regimazione delle acque meteoriche e dilavanti, che andranno smaltite attraverso collettamento nella rete fognaria cittadina, evitando infiltrazioni nei terreni e dispersioni nelle aree contermini.

- Per evitare accumuli idrici in corrispondenza di eventuali strutture controterra (piani interrati) queste andranno sempre impermeabilizzate e munite di drenaggio a tergo su tutta l'altezza del paramento, con ghiaia e pietrisco di opportuna granulometria, tessuto-non-tessuto per evitare l'intasamento del dreno, cunetta di base e tubazione forata che consenta la raccolta delle acque, da convogliarsi con condotte a tenuta fino allo smaltimento nella rete fognaria.

- Per quanto argomentato nella Verifica di compatibilità idraulica prodotta, considerata la prossimità dell'area di intervento al torrente Genica e alla relativa area inondabile perimetrata dal PAI, alla presenza in sito della falda a quote superficiali nonché al potenziale rischio per alluvioni marine (Zona Tr>100 anni); a protezione da possibili allagamenti dovuti ad eventi eccezionali, del piano interrato e piano terra sotto strada in progetto, si consiglia l'adozione di misure di mitigazione del rischio, volte alla riduzione della vulnerabilità idraulica del futuro edificato che si elencano a seguire, a titolo indicativo e non completamente esaustivo:

a. realizzare le reti fognarie a tenuta, dotate di sistemi antiriflusso/valvole di non ritorno nelle tubazioni, da posizionarsi tra la rete fognaria pubblica e lo scarico del fabbricato, all'interno di appositi pozzetti ispezionabili per lavori di manutenzione;

b. proteggere sia l'accesso carrabile da via Trieste che la relativa rampa mediante realizzazione rialzi/dossi/muretti di adeguata altezza rispetto al piano esterno attuale, al fine di evitare il possibile incanalamento di flussi concentrati provenienti dall'esterno verso il piano interrato - analoghi accorgimenti potranno essere previsti anche per la rampa di accesso pedonale al piano terra che presenta una quota di calpestio interna a -1,30 m rispetto alla quota stradale;

c. installare sugli accessi dall'esterno al piano interrato e piano terra sotto strada paratie/barriere anti-allagamento o infissi a tenuta stagna;

d. innalzare le aperture di areazione per il piano interrato (bocche di lupo e quant'altro) fino a livelli adeguati, con muretti perimetrali a tenuta stagna.

- **AST Pesaro Urbino:** si esprime parere favorevole alla variante a condizione che:

- le caratteristiche degli ambienti (superfici, illuminazione ed aerazione, ecc) della Residenza Turistica Alberghiera, siano conformi alle disposizioni previste dalla dgr 479/07, 699/2009, 578/2010 ss.mm.; per tale aspetto si rinvia la valutazione alla presentazione del progetto esecutivo.

Inoltre, considerato che l'intervento consiste in un incremento del numero dei piani e che lo stesso



potrebbe comportare una criticità in termini di soleggiamento ed illuminazione naturale (fattore medio di luce diurna) rispetto agli edifici attigui, si rimanda all'organo tecnico comunale la valutazione circa i possibili effetti delle ombre portate ricadenti su edifici attigui.

È fatto salvo il rispetto delle disposizioni previste dall'art. 9 del d.m. 2.4.1968 n. 1444 e art. 873 del Codice civile in tema di distanze tra le costruzioni al fine di impedire la formazione di intercapedini ant igieniche sotto il profilo igienico-sanitario.

- **Marche Multiservizi:** relativamente agli aspetti dei Servizi idrico integrato, gas metano e pubblica illuminazione, esprime parere favorevole all'adozione del Piano in esame con le indicazioni che seguono:

Forniture idrica e gas metano

L'edificio è già dotato degli allacci d'utenza idrica e gas metano bassa pressione (7a specie), con le relative nicchie posto contatori ubicate a destra dell'attuale accesso carrabile.

Per le forniture al nuovo edificio occorrerà presentare l'apposita domanda presso gli Sportelli Marche Multiservizi sparsi sul territorio o direttamente dal sito [www.gruppomarchemultiservizi.it](http://www.gruppomarchemultiservizi.it), al quale si rimanda per tutte le informazioni relative alla richiesta.

Nel sopralluogo susseguente, finalizzato anche alla redazione del preventivo di spesa, il personale Marche Multiservizi, previo confronto con la Direzione Lavori, deciderà:

- il mantenimento degli allacci d'utenza attuali oppure la loro dismissione, perché vetusti, con caratteristiche non adatte alle nuove richieste di fornitura o perché interferenti con i lavori di scavo e di sistemazione del lotto, con conseguente realizzazione di nuovi;
- la realizzazione di nuove nicchie posto contatori in posizione tale da avere un sistema di allaccio a norma oppure poter essere raggiunte in modo libero ed immediato per l'esecuzione delle loro manutenzioni ordinarie, straordinarie o per le letture dei consumi.

Per le utenze potrebbe essere necessario adottare strumenti di compensazione di pressione e portata (autoclavi).

La Scrivente non garantisce pressioni e portate per l'antincendio ma, se necessario, fornirà a spese dei richiedenti un allaccio dedicato dall'acquedotto con le prescrizioni impartite in sede di preventivazione e il rilascio della dichiarazione secondo la norma UNI 10779, appendice A.1.4. "Continuità dell'alimentazione".

Scarichi fognari

L'edificio dovrà adottare reti fognarie separate che, come già indicato nel progetto, saranno recapitate nelle reti fognarie acque nere e acque bianche di Viale Trieste.

Per la fognatura dell'edificio (privata) dovrà essere richiesto, presentando l'apposita modulistica all'Ufficio Gestione Pratiche Fognature dalla scrivente, il parere preventivo per lo scarico in pubblica fognatura.

Servizio pubblica illuminazione

Il progetto non prevede la realizzazione di opere relative al Servizio pubblica illuminazione.

Tutti i costi restano a carico del soggetto attuatore dell'intervento.

Per gli scopi della procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, si comunica che gli allacci d'utenza da realizzare per servire il fabbricato saranno interrati.

- **Comune di Pesaro – U.O. Edilizia Privata:** parere preliminare di massima favorevole all'adozione del P.P. in oggetto, con le seguenti prescrizioni:

Prima dell'adozione la pratica sia integrata con:

- Modifica della Relazione tecnica con corretta indicazione del numero dei piani del fabbricato e dei riferimenti normativi sui requisiti obbligatori per la classificazione delle RTA;
- Modifica degli elaborati grafici relativi al piano terra del fabbricato, in modo tale che siano eliminate le porzioni di muratura poste lateralmente al balcone del piano primo, al fine di non costituire portico con incremento volumetrico superiore all'effettiva capacità edificatoria disponibile;
- Modifica della tav. A6 con indicazione delle "pareti non finestrate" dei fabbricati confinanti;
- Presentazione di sezioni quotate dello stato di fatto e di progetto del corpo accessorio nello scoperto.





In sede di presentazione dell'istanza di permesso di costruire per la realizzazione del fabbricato dovrà essere allegato particolare costruttivo quotato degli elementi cavi decorativi non strutturali previsti sui balconi.

In riferimento alla considerazione espressa da AST circa il soleggiamento ed illuminazione naturale rispetto agli edifici attigui, in relazione all'incremento del numero dei piani dell'edificio in oggetto, si evidenzia che l'intervento in esame è conforme allo strumento urbanistico in quanto l'ampliamento previsto discende da disposizioni normative regionali sovraordinate (L.R. n. 22/2009 e L.R. n. 9/2006). Inoltre si evidenzia che le dimensioni e la conformazione del lotto non permettono la realizzazione del possibile ampliamento con un allargamento della pianta dell'edificio.

**Preso atto che** in merito alla Valutazione Ambientale Strategica tutti gli Enti partecipanti alla seduta della conferenza di servizi si sono dichiarati favorevoli all'esclusione dalla procedura di verifica di assoggettabilità, come riportato nell'allegato verbale.

**Viste e condivise** le risultanze positive della Conferenza di Servizi di cui sopra, si ritiene di farle proprie e pertanto, ai sensi del comma 2, art. 14 e 14-ter comma 7 della L. 241/90, si ritiene che possa essere adottata la determinazione motivata di conclusione positiva del procedimento che, ai sensi dell'art. 14- quater comma 1 della suddetta legge, sostituisca a tutti gli effetti, ogni autorizzazione, concessione, nulla osta o atto di assenso comunque denominato di competenza delle amministrazioni partecipanti, o comunque invitate a partecipare ma risultate assenti, alla predetta conferenza.

**Ricordato che** prima dell'invio della proposta di adozione del Piano particolareggiato all'organo competente, dovranno essere chiariti gli aspetti evidenziati nei pareri espressi dagli Enti, con opportune integrazioni e correzioni degli elaborati trasmessi, anche relativamente al recepimento delle prescrizioni impartite e non demandabili alla successiva fase progettuale legata alla richiesta del Permesso di Costruire. Tali modifiche non incidono sugli aspetti di competenza degli altri Enti e/o Servizi coinvolti nel Procedimento, pertanto la correzione con la sostituzione dei relativi elaborati, effettuata successivamente alla fine dei lavori della Conferenza dei Servizi, non contrasta con i pareri espressi.

**Dato atto che** il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Ilaria Ancona del Servizio Urbanistica e Tutela Ambientale.

**Dichiarata** sotto la propria responsabilità, ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013 e degli artt. 7 e 8 del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Pesaro approvato con deliberazione G.C. n. 56 del 23.03.2021, l'assenza, anche potenziale, di conflitto di interesse in relazione al procedimento in oggetto.

**Si attesta** la conformità del presente provvedimento al vigente Piano Anticorruzione del Comune di Pesaro e si darà corso, successivamente all'intervenuta esecutività, agli adempimenti previsti dal D. Lgs. 33/2013, in relazione alla natura del presente provvedimento.

Ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, si rilascia parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

#### **Visti**

- la Legge 241/90 e s.m.i.



- L'articolo 107, comma 3, del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali emanato con D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- L'articolo 60 del vigente Statuto Comunale;

#### DETERMINA

**1) DI CONCLUDERE POSITIVAMENTE** la Conferenza di Servizi, di cui alla L. 241/1990, in forma simultanea e modalità sincrona, per l'esame dell'istanza di ADOZIONE DI "PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE E AMPLIAMENTO (AI SENSI DELLA LR. 22/2009) DELLA STRUTTURA RICETTIVA DENOMINATA "HOTEL RIVAZZURRA", PER LA REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA TURISTICA ALBERGHIERA, SITA IN PESARO, VIALE TRIESTE N 93", AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA L.R. N. 34/92 E S.M.I., secondo i pareri espressi dagli Enti/Servizi partecipanti alla Conferenza, così come richiamato nella parte narrativa del presente atto e contenuti nel verbale della Conferenza, significando che lo stesso, acquisito digitalmente, viene allegato alla presente determinazione;

**2) DI CONSIDERARE**, ai sensi dell'art. 14-ter co. 7 L. 241/90, acquisito l'assenso senza condizioni degli Enti/Amministrazioni regolarmente convocati a partecipare alla Conferenza di Servizi ma che, come indicato nei verbali, sono risultati assenti;

**3) DI STABILIRE** che, per le motivazioni espresse in narrativa, la presente determinazione sostituisce ad ogni effetto, tutti gli atti di assenso, comunque denominati, di competenza delle amministrazioni e dei gestori di beni e servizi pubblici interessati, partecipanti o invitati o risultati assenti alla Conferenza, i quali costituiscono presupposto per l'adozione del Piano Particolareggiato in oggetto;

**4) DI STABILIRE** che ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS i pareri degli SCA acquisiti in sede di conferenza saranno trasmessi all'autorità competente, quando definita, e valutati da parte della stessa;

**5) DI RECEPIRE** sia nella delibera di adozione del Piano Particolareggiato che negli elaborati progettuali dello stesso, le prescrizioni di carattere esecutivo contenute nei pareri espressi dagli Enti/Servizi, stabilendo il termine di **30 gg**, decorrenti dal ricevimento della relativa comunicazione, per la trasmissione degli elaborati aggiornati da parte della Ditta richiedente, in relazione alle incongruenze/prescrizioni/modifiche, richieste dagli Enti/Servizi e contenute nei relativi pareri;

**6) DI STABILIRE** che copia della presente determinazione, venga trasmessa agli Enti/Servizi interessati dal procedimento amministrativo, di seguito elencati:

- Regione Marche – Dipartimento Infrastrutture, Territorio e Protezione Civile - Direzione Protezione Civile e Sicurezza del territorio - Settore Genio Civile Marche Nord;
- AST Pesaro Urbino – U.O.C. Ambiente e Salute;
- Marche Multiservizi S.p.A.;
- Enel Zona di Pesaro;
- Telecom Italia S.p.A.;
- U.O. Viabilità e Strade – Comune di Pesaro;
- U.O. Edilizia privata – Comune di Pesaro;



**7) DI ATTESTARE** che la presente determinazione, non comportando l'assunzione di impegno di spesa ai sensi dell'art. 151 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000, non viene trasmessa al Responsabile del Servizio Finanziario ai fini dell'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria e diviene esecutiva con l'apposizione del parere di regolarità tecnica del dirigente competente per materia;

**8) DI DISPORRE** che la presente deliberazione, corredata dei relativi allegati, sia pubblicata nell'apposita sezione del sito del Comune di Pesaro denominata "Amministrazione trasparente", ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs. 15/03/2013 n. 33, ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione della pubblica amministrazione e dell'acquisizione dell'efficacia degli atti approvati.

---

*Ai sensi dell'art. 9/ter del Regolamento degli Atti dei Dirigenti, approvato con delibera di G.C. nr. 255 dell'8/08/2000, la presente determina viene resa pubblica dalla data di apposizione della firma di regolarità tecnica mediante pubblicazione all'Albo Pretorio on-line.*

---

Pesaro, li 06/02/2024

**Il Responsabile del Servizio  
MAURO MORETTI / ArubaPEC S.p.A.**